

Modification simplifiée n° 2

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

En vue de remplacer l'OAP 7 « Lilattes » - page 14

Orientation d'aménagement et de programmation_ Lilattes (7)

OBJECTIF :

Renforcer le rôle stratégique du secteur des Lilattes dans le développement mixte et attractif du centre-ville vers le nord. Assurer l'interaction avec les mutations **urbaines** à venir autour des axes Barbusse et Libération, par le confortement de la mixité des fonctions urbaines autour de l'habitat et des équipements publics, la perméabilité pour les modes-doux et le renforcement **d'un paysage très qualitatif**.

Description du contexte :

Selon **une morphologie urbaine** nord sud, il s'inscrit entre la gare ferroviaire, le futur pôle multimodal et l'hôtel de Ville.

Il constitue une **interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées**, articulées autour d'un équipement majeur de la commune: le **parc des Lilattes**.

Son positionnement est également charnière entre le centre ancien, l'espace urbain mixte autour de l'avenue H. Barbusse, à l'ouest (grande zone économique et commerciale) et des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

Le parc des Lilattes, qui a connu dans une période récente d'importants aménagements, s'inscrit aujourd'hui au cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle à la poursuite **de restructurations urbaines qualitatives sur ses franges**.

Les présentes orientations visent à préparer une nouvelle étape de l'évolution du quartier, dans une perspective de renforcement :

- des fonctions urbaines en matière d'habitat, d'équipement et d'activité,
- de liens urbains entre deux axes structurants (axes Libération et Barbusse),
- du front bâti sur l'av. Henri Barbusse.
- de la qualité de vie et d'un changement d'image du secteur à terme.

Orientations générales :

> **Une nouvelle frange habitée en lisière nord du parc, entre l'avenue H. Barbusse et la rue des Lilattes** (accès modes-doux public au parc), constituée d'immeubles collectifs en « **lanières et plots** » permettra de créer une silhouette urbaine spécifique avec des perspectives paysagères entre les cœurs d'ilots privés végétalisés et le parc.

> **Une nouvelle voie de desserte de l'ensemble du secteur située au nord du parc** reliera le passage Dolbeau et la rue de l'Etissey. Depuis cette voie interne, **un accès public** piétons **permettra d'accéder** au parc.

> **Un nouvel ensemble bâti, entre le passage Dolbeau et le parc, orienté est ouest**, contribuera à valoriser l'espace d'articulation reliant le parc, l'axe du faubourg Libération, le square de l'Hôtel de Ville et le parvis de la Maison du Département. Il **pourra prévoir** la création d'un **nouvel équipement** donnant sur l'espace public (**RDC actif avec services**).

> **L'affirmation d'axes structurants par le développement de façades** à l'architecture soignée et aux formes urbaines diversifiées, le long de :

- la rue de l'Etissey au nord (**avec la création d'une résidence services seniors**),
- l'avenue H. Barbusse à l'ouest.

> **Les espaces publics et les espaces de nature** seront reliés par un **réseau de cheminements piétons dédiés** permettant une **perméabilité renforcée est-ouest et nord-sud**.

> **L'utilisation d'énergies renouvelables** doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées. L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des logements à la lumière naturelle.

> **Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat**, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation_ Lilattes (7)

Parti général d'aménagement et nouveaux objectifs poursuivis :

- Permettre un renouvellement urbain du secteur en lisière nord du parc des Lilattes
- Renforcer l'armature de la ville en structurant la façade sur l'avenue Henri Barbusse et la lisière du Parc des Lilattes par la recomposition de sa limite nord
- Valoriser ce secteur en créant un quartier résidentiel à la programmation diversifiée (logements et résidence service sénior), favorable à la diversité des parcours résidentiels et à la prise en compte de plusieurs générations,
- Prendre en compte la qualité exceptionnelle de ce secteur en proposant un projet adapté au site permettant de renforcer autour d'un parc habité la présence de la nature en ville, en promouvant la qualité de la composition urbaine, de l'architecture et du paysage.

Schéma d'illustration destiné uniquement à donner à voir des principes d'aménagement



Orientation d'aménagement et de programmation_ Lilattes (7)

Capacité d'accueil :

La surface de plancher maximale destinée aux constructions est de :

24 500 m² pour le secteur A

5000 m² pour le secteur B

2300 m² pour le secteur C

Le parti d'aménagement retenu :

Un véritable parc habité sera créé dans le prolongement du parc des Lilattes (parc public central et principal de la ville) et assurera l'articulation urbaine et paysagère entre le centre-ville et les quartiers de Pont de Jallieu – Libération.

L'organisation des formes urbaines permettra de répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux du secteur :

- sur l'avenue Henri Barbusse, en mettant en place une façade urbaine interrompue ponctuellement par des fractionnements.,
- sur la rue de l'Etissey, en développant une séquence de façades principales courtes en alternance avec des vues sur les cœurs d'îlots paysagers (venelles-jardins),
- en front de parc, en proposant une architecture de plots d'habitation ouverts sur le sud et l'espace public, qui sera entrecoupée par de larges perspectives visuelles sur les jardins intérieurs.

La forme urbaine s'appuiera sur des bâtiments ayant une morphologie bâtie linéaire orientée nord-sud (à l'exception des « bâtiments plots » composant le front de parc), implantés en retrait des limites de référence. Dans la partie nord-est du site, un bâtiment dont la morphologie pourrait être adaptée afin d'intégrer un programme de résidence services seniors.

En ce qui concerne la composition architecturale, chaque construction devra prendre en compte dans sa composition plusieurs registres de corps de façade :

- **Un registre bas**, composant à la fois le soubassement (intégrant les niveaux de stationnement émergents) et le corps de façade principal, R+4 maximum, qui permettra d'asseoir l'ensemble des constructions en lien avec le projet paysager.
- **Un second registre haut** qui favorisera un travail de la ligne de ciel pour chaque construction et permettra l'accueil de logements de qualité ouvert sur de larges terrasses extérieures.

Secteur A : situé entre avenue Henri Barbusse, rue de l'Etissey et Parc des Lilattes

Implantation des constructions en retrait des espaces publics ou des voies de desserte

> **Le long de l'Avenue Henri Barbusse**, les constructions s'implanteront en retrait de la limite de référence afin de prendre en compte les nuisances générées par l'axe routier. L'espace de retrait d'un minimum de 4 mètres sera entièrement paysager et ne comprendra aucun ouvrage technique ou liaison fonctionnelle en émergence..

> **Le long de la rue de l'Etissey**, les constructions discontinues s'implanteront en retrait minimum de 3 mètres de la limite de référence. Une alternance de façades principales étroites (longueur maximale de 20 mètres) et de venelles-jardins en cœur d'îlot composera le paysage de la rue.

> **Le long du Parc des Lilattes**, une façade discontinue composée de bâtiments en « plot » s'implantera en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite nord de l'espace public.

> **Le long de la nouvelle voie de desserte interne**, les constructions s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport à la limite du trottoir afin de garantir une ambiance paysagère de qualité.

Distance entre les nouvelles constructions

Les bâtiments seront distants entre eux de 19 mètres minimum en tout point des constructions, à l'exception de :

> la **résidence services seniors** qui sera considérée comme une seule et même construction

> **des deux bâtiments Nord/Sud adressés sur la voie de desserte interne** dont l'inter-distance sera au minimum de 15 mètres.

> Concernant la limite séparative située entre le secteur A et le secteur B, un prospect minimum de H / 3 sera respecté. La hauteur sera mesurée à l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse).

Variation des hauteurs, caractéristiques morphologiques et architecturales générales du secteur A

L'organisation générale des constructions produira une forme urbaine proposant une morphologie variée comprenant des bâtiments majoritairement en R+5, incluant systématiquement un traitement du couronnement sous la forme d'un simple ou d'un double attique. Des points hauts ponctuels (R+6) seront recherchés en partie sud de la voie de desserte intérieure et seront limités aux trois constructions adressées directement sur cette voie.

Pour l'ensemble des constructions, il sera mis en place un socle de parking semi-enterré, émergeant au maximum d'1 mètre 30 par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions situées sur l'Avenue Henri Barbusse qui accueilleront un niveau complémentaire de stationnement en rez-de-chaussée. Les corps de façade principaux y compris le rez-de-chaussée seront revêtus d'un parement noble.

Concernant la variation des épannelages et des formes urbaines, trois groupes de construction seront distingués (cf. Schéma d'illustration destiné uniquement à donner à voir des principes d'aménagement) :

> Un premier groupe de constructions (sous-secteur 1) composé de trois ensembles bâtis sera compris entre la limite nord du Parc des Lilattes et la limite sud de la nouvelle voie est-ouest de desserte interne, inscrite dans le prolongement du passage Dolbeau.

Il sera composé de deux rangs de constructions séparés, hors socle de stationnement, par trois césures de 6 mètres de large minimum.

En transition directe avec le parc, un premier rang de construction composé de trois plots de logements se développera en R+5 maximum avec une variabilité des hauteurs de plans de façade allant de R+3 à R+5.

Un second rang de trois constructions s'adressera à la nouvelle voie de desserte interne avec une variabilité des hauteurs de plans de façade allant de R+4 à R+6.

> Un second groupe de constructions (sous-secteur 2) composé de deux ensembles s'implantera entre la nouvelle voie de desserte interne et la rue de l'Etissey.

Un premier ensemble sera composé d'un bâtiment situé à l'ouest de la rue intérieure qui rejoint la rue de l'Etissey et se développera en R+5 maximum.

Au-delà du niveau R+3, les deux corps principaux de la construction seront fractionnés par un créneau de 6 mètres de large sur la totalité de la largeur de la construction. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades allant de R+3 à R+5.

Un second ensemble situé à l'est de la rue de desserte, pourrait accueillir une résidence services séniors.

> Un troisième groupe de constructions (sous-secteur 3) composé de deux ensembles bâtis implantés sur un double socle de stationnement (incluant sous-sol + RDC) et séparés par une césure de 8 mètres, assurera la composition d'une façade urbaine le long de l'Avenue Henri Barbusse.

Un premier ensemble bâti (R+5) s'implantera au nord-ouest de la parcelle, à l'angle de l'Avenue Henri Barbusse et de la rue de l'Etissey. Les deux corps principaux de la construction seront séparés sur toute la profondeur du bâtiment par un créneau de 5 mètres au-delà du R+1. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades de R+3 à R+5.

Un second ensemble bâti (R+5) s'implantera au sud-ouest de la parcelle, à l'angle de l'Avenue Henri Barbusse et de la façade principale donnant sur le Parc des Lilattes. Les deux corps principaux de la construction seront séparés, au-delà du R+1, par un créneau de 5 mètres sur toute la profondeur du bâtiment. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades de R+3 à R+5.

Le bâtiment « plot » s'intégrera à l'organisation afin de participer à la composition urbaine d'ensemble de la façade principale donnant sur le front de parc.

Au-delà du corps de façade principal, les étages supérieurs seront implantés en retrait minimum de 2 mètres.

Secteur B : Situé entre rue de l'Etissey, passage Dolbeau et parc des Lilattes

> Un quatrième groupe de constructions (sous-secteur 4) composé de deux ensembles bâtis répartis de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte interne assurera la transition avec le tissu existant situé le long de la rue des Lilattes et du passage Dolbeau.

Principes d'implantation des constructions en retrait des espaces publics ou des voies de desserte

Le long de la rue de l'Etissey, les constructions discontinues s'implanteront en re-

trait minimum de 3 mètres de la limite de référence. Une alternance de façades principales étroites (longueur maximum de 20 mètres) et de venelles-jardins en cœur d'ilot composera le paysage de la rue.

Le long de la nouvelle voie de desserte, les constructions s'implanteront en retrait de 2 m minimum par rapport à la limite du trottoir afin de garantir une ambiance paysagère de qualité.

Variation des hauteurs, des caractéristiques morphologiques et architecturales

Un premier ensemble bâti composera la façade sur le front de parc. Une variabilité croissante des épannelages sera autorisée allant de R+5 maximum (R+4+simple attique) sur le parc à ponctuellement R+4+double attique (R+6) sur la nouvelle voie de desserte interne.

Un second ensemble bâti s'implantera entre la nouvelle voie de desserte intérieure et la rue de l'Etissey et se développera en R+5 maximum avec une variabilité des épannelages.

Les façades des corps principaux des bâtiments seront marquées par des séquences de retrait partiel des constructions.

Secteurs A et B : Un quartier résidentiel au cœur d'un parc habité en lien avec les espaces publics limitrophes et accessible à tous les modes de déplacement

Une opération d'aménagement d'ensemble à dominante végétale laissant une place importante aux espaces verts réalisés en pleine terre.

Le projet paysager développé sur les espaces libres établira une relation cohérente avec le parc public des Lilattes en créant sur les « venelles-jardins » de larges ouvertures végétales traversantes nord-sud.

Dans le prolongement de la nouvelle voie de desserte intérieure nord-sud, un mail piéton ouvert au public sera implanté et permettra de créer un accès direct au Parc des Lilattes depuis la rue de l'Etissey.

Sur l'ensemble des secteurs A et B, un minimum de 25 % d'espaces verts sera réalisé en pleine terre. Les terrasses jardins comprendront une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0.80 mètre.

Le mail piéton, « l'allée du Parc, » accessible au public garantira les meilleures conditions de déplacement pour l'ensemble des publics et assurera l'intimité des logements situés de part et d'autre en rez-de-chaussée. Aucun logement ne posèdera de jardin privatif clos.

Les « venelles-jardins » traversantes (à l'exception de la résidence services seniors qui proposera un principe d'aménagement paysager organisé autour de deux patios plantés), orientées nord sud, viendront compléter la trame verte du parc en utilisant trois strates végétales : herbacée, arbustive et arbres de petit à grand développement.

Des espaces de transition paysagers sur les limites de référence de l'opération d'aménagement seront créés :

- Sur le parc des Lilattes et sur la rue de l'Etissey la bande plantée arbustive en pleine terre mesurera 3 mètres minimum
- sur l'Avenue Henri Barbusse un jardin de représentation d'une largeur minimale de 4 mètres sera créé sur rue.

A l'exception de la résidence services seniors, afin de garantir la cohérence d'ensemble du projet paysager, les clôtures séparatives seront proscrites dans les « venelles-jardins » traversantes.

Des limites séparatives claires seront prévues par rapport aux voies et emprises publiques :

- clôture barreaudée ou grille de type parc en serrurerie sur le parc des Lilattes, à minima de 1 mètre 20 de haut et implantées directement au sol ne comprenant pas en partie basse de mur bahut ou de partie pleine (favoriser la prise en compte de la biodiversité),
- lisse basse ou clôture barreaudée pour le traitement des limites sur la voie de desserte intérieure, la rue de l'Etissey et l'avenue Barbusse,
- le traitement devra être identique sur tout le linéaire des secteurs A et B donnant sur la rue de l'Etissey.

Les clôtures ou élément bas de serrurerie s'intégreront avec les aménagements paysagers et développeront une épaisseur végétale d'essences locales diversifiées

Un quartier accessible intégrant de nouveaux usages et tous les modes de déplacement

La nouvelle voie de desserte interne, à double sens de circulation, reliera le passage Dolbeau à la rue de l'Etissey et aura le profil suivant :

- une largeur de chaussée de 5,5 mètres minimum,
- des places de stationnement en long sur chaque rive, larges de 2.20 mètres minimum
- des trottoirs d'une largeur minimum de 2 mètres.

Cette nouvelle voie de desserte interne devra permettre la cohabitation des différents modes de déplacement en garantissant l'accès à l'ensemble des bâtiments (sécurité incendie, déménagement, livraisons...).

Le mail piéton sera aménagé comme une

venelle de transition entre la nouvelle voie et le parc public des Lilattes.

Les places de parking situées à l'intérieur des opérations seront réalisées avec un matériau perméable (à l'exception des bandes de roulement principales et des emplacements PMR).

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol seront impérativement intégrées à un volume construit. Un dispositif de clôture en assurera la fermeture dans le plan principal de façade.

> **Pour le secteur A**, la majorité des besoins en stationnement sera aménagée en sous-sol des constructions. Les accès à ces parkings en sous-sol seront positionnés le long de la nouvelle voie de desserte interne.

L'accès piéton aux constructions sera privilégié depuis les « venelles-jardins » en cœur d'îlot.

> **Pour le secteur B**, la majorité des besoins en stationnement sera aménagée en sous-sol des constructions. Les accès à ces parkings seront positionnés le long de la nouvelle voie de desserte et depuis la rue de l'Etissey.

Le long de la nouvelle voie de desserte interne, il sera prévu de planter 1 arbre de haute tige minimum pour 6 places de stationnement.

La mise à disposition de véhicules en auto partage et de vélos en vélopartage sera encouragée.

Secteur C : Situé à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue du Grand Tissage

Ce projet viendra parachever une composition urbaine en créant au croisement des Avenues Henri Barbusse et du Grand Tissage, un bâtiment d'angle qui viendra s'implanter dans la continuité des bâtiments existants en retrait des limites de référence.

Implantation des constructions en retrait des espaces publics ou des voies de desserte

> Le long de l'Avenue Henri Barbusse la nouvelle construction s'implantera dans le prolongement des bâtiments existants avec un retrait de 21 mètres par rapport à la limite de référence.

> Le long de l'Avenue du Grand Tissage la nouvelle construction s'implantera un retrait de 6 mètres par rapport à la limite de référence.